## 関連ツール等 (関連する各種ノウハウ・様式の例など)

**戸建て木造住宅の維持管理に関するつくり手等行動指針(案)・同解説**の各項目において「ツール等の例示」として記したツール、手法、工夫及び留意事項等を以下に例示する。各類型に共通して使用できるように例を作成しているため、各工務店が、取捨選択し活用していただきたい。

指針項目	ツール等リスト
(2)維持保全計画の策定	a.維持保全計画書 <p. 2=""></p.>
	b.修繕費用資金確保計画書(保守・補修・修繕計画書兼用)
	<p. 3-4=""></p.>
	c.保証書〈P. 5〉
(3)日常点検と保守等の	a.日常点検シート <p. 6-9=""></p.>
実施	b.予測事象リスト <p. 10=""></p.>
	c.禁忌行為事項リスト〈P. 10〉
	d.取扱説明書の保存について <p. 10=""></p.>
	e.住まい手とのコンタクトの継続、住まい方冊子・リーフレット
	⟨P. 11–12⟩
(4) 定期点検と修繕等の	a.点検シート <p. 13=""></p.>
実施	b.補修・修繕報告書 <p. 14=""></p.>
	c.点検日程調整用はがき <p. 15=""></p.>
	d.点検お知らせはがき⟨P. 15⟩
(5) 臨時点検と修繕等の	a.連絡受付カード(作り手等用) < P. 16>
実施	b.連絡カード(住まい手用) < P. 17>
	c.支援事業者による支援サービスの例 <p.18></p.18>
(7) 住宅履歴情報の整	a.図面データ管理 <p. 18=""></p.>
備・蓄積と活用	

指針項目			参考となるツー	ール、手法、工夫、	留意	事	項					
(2)	<b>(</b> 2)	a】維持	寺保全計画書									
維持保	【例】											
全計画			// II /	(								•
の策定	F-M-1 77		維持保全計画書	(30年間)								I
の東定	点検計画	1		主な点検項目			検					
		基礎	コンクリート基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆、	3					0	30	
	構造	土台	土台	蟻道等    基礎からのずれ・浮き、   断面欠損、腐朽・蟻害等		0	0	0	0	0		
	躯体	床組	大引き、床束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわ み、床鳴り、振動等		0	0	0	0	0		
	"	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差し、梁、桁	傾斜、断面欠損、腐朽· 蟻害等		0	0	0	0	0		
		小屋組	垂木、母屋、棟木、小屋束	雨漏り等の跡、小屋組の 接合部の割れ等		0	0	0	0	0		
		屋根	瓦	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形等		0	0	0	0	0		
	屋根・お	外壁	サイディング壁	割れ、欠損、剥がれ、シーリング材の破断等	0	0	0	0	0	0		
	外 壁 · 開	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、 ひび、軒樋の垂れ下がり 等	0	0	0	0	0	0		
	部等	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、 たわみ、ひび割れ等		0	0	0	0	0		
	4	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具 の開閉不良等		0	0	0	0	0		
	設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の 不足等			0					
	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /		<u> 排水管</u>  -	漏水、排水の滞留等		0	0	0	0	0		ı
	体 寸 "柵"		』 守・補修・修繕部位	定期的な保守							年) 30	
		基礎	コンクリート基礎立ち上がり							更新		
	構造	土台	土台	5年ごとに防蟻・防腐措 置		建て	. 替.			更新	Í	
	躯体	床組	大引き、床束、根太	5年ごとに防蟻・防腐措 置		全	面取		<b>く</b> に を検			
		軸組 小屋組	柱、間柱、筋かい、胴差し、梁、桁 垂木、母屋、棟木、小屋束							更新 更新		
		屋根	瓦		ے ا	面全	普書		<b>₹</b>	〉 検i	i <del>d</del>	
	屋根・外壁	外壁	サイディング壁		K	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	-><	(大) (大)	<b>〉</b> 次き	替え	<u>(</u>	
	- 開	雨樋	雨樋			•	→面取	•	•	# 1	<	
	部等	軒裏	軒裏天井				く 面取	☆ な替	を検			
		開口部	屋外に面する開口部		L	<u>全</u>	面取		を検	<u>討</u>		
	設	配管設備	給水管				替を は <i>†</i>	こだ	討 ちに	二補化	修	
	備	10 日 以 川	排水管				替を		討	二補(	修	
	• 劣化(	の結果を踏 の状況によ	きまえ、必要な場合は、保守・ っては維持保全計画の見直し で認められる大規模な地震、台	<b>っを行う</b> 。								

補修、修繕時期を両矢印で示すことによって、時期の目安であるという表現とすることができる。

・保守、補修、修繕にかかる料金は、保証書に記述の範囲とする。

点検計画と、保守・補修・修繕計画を1つの表に示すことも可能である。

床T		数数·数值	5年 新 15~20万	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年	55年	60年	65年	70年	75年 15~20万	80年	85年	90年	
屋相	134	· 屋根村(瓦						228						228						228	
#5	180	_		乗り回え 12万~		豊り替え 57万~		16万 豊寸県大 17万~		豊分県北 公万~		進り開北 122万		16万 乗り替え 57万~		<b>乗り替え</b> 57万~		乗り替え 57万~		16万 登号替文 57万~	_
足場	23	世帯のいるもの	6 X	17 5 W R 2675 2675**		17 5 III X 29.75 26.75		17 5 18 3, 26.75 26.75**		17 5 W X 2677 2577 *		17 5 W R 2875 2675**		17 6 M R 2675 2575**		17 6 W R 2075 2575**		17 6 M R 2875 2575**		打ち替え 29万 25万*	-
養生	_	芝集のいるもの 同時に行うとコ トが削減できま	E X F	775 55 10 12 1		725 56 V 10 X		775 16 9 18 3		775 18 5 18 3		775 18.9 (8.4)		775 1811 1812		775 184 184		775 16 9 18 2		775 189 183	
MD	-	_		10~25.75		10~25.75	ウレセント等級	10~26.75		10~25.75		10~25万 申排交換 80万		10~25.75		10~26.75	<b>クレセント等級</b>	10~26.75		10-2635	
開口	-	t 7.65 9 y 5		表替久	朝戸報客 0.3万~ /医根	异换	R機 05~1万	0.2万~ /活用 高替え		界機	銀戸機器 0.2万一 /医用	非常原 82万 高智文		明戸機器 0.3万~ /信用 交換		長替え	RM 05-175	銀戸機等 0.375~ /搭所 交換		表替文	
	10.			5.25~10.575		10.5~	使り替え	6.26-10.675	-	10.5~		5.25~10.5万 使分替丸		10.5~		5.25~10.575	使り替え	10.5~		525-10.575	
内容	112	2 7 D - 1) > 5	,	8481		張分替文	136.75 張り間え 120.75	HUH?		様が様式		136万 張り間え 120万 張り間え		MUMO		MUMO	136.75 張号簡文 120.75	張分替北		MUM 9	
ne	27	d クロス 内部建具		4万 総品契数 ~1万*		4万 総高京教 ~1万*		4万 総高京教 ~1万*	i	475 86 R M ~175°		4万 総品交換 ~1万*		4万 総品交換 ~1万*		4万 総品交換 ~1万*		4.75 86.00 ~1.75*		4万 部品交換 ~1万**	
	12	_						張り替え 26万 張り替え						張り替え 26万 張り替え						張り替え 26万 張り替え	
_		松港等	湖利品交換 1.5万	湖利品交換 15万	非排页機 15万 非排页機	湖邦昌交換 15万	湖畔昌京教 15万	8.575 市株交換 16.75 市株交換	(利益交換 1.57)	用用品交換 1.6万	非体灵技 16万 非常支持	湖利品交換 1.575	湖南昌京教 1.575	8.5万 市休贝根 16.75 市休贝根	湖利品交換 1.675	湖利品交換 1.575	本体交換 16万 本体交換	湖井昌京教 1.5万	湖井昌交換 15万	2.5万 本件交換 15万 本件交換	
	4.0	所 換気器 システムバ	z.		45~10万 日入り口付近毎日 ~7万			4.5~10万 未排采换 100万	-		65~10万 田入り口付近毎日 ~7万			4.5~10万 市株交換 100万			4.5~10万 由入り口付近都可 ~7万	ı		4.5~10万 本体交換 100万	
設備相	22	システムキ チン	末栓郭昌京哲 フ ~1万	水栓部品贝換 ~1万	水栓炭換 6万	水栓部品贝換 -1万	水栓部品贝換 -1万	非律契換 60万 (現分費金)	- 1万	水栓都高泵換 ~1万	未检尿機 675	水栓部品贝換 ~1万	水栓部品交換 ~1万	非排斥機 60万 (執分費金)	水栓部品交換 ~1万	水栓部品交換 ~1万	水粒炭漿 6万	水栓部品交換 1万	水栓部品交換 1万	本体交換 60万 (総分費金)	
	-	洗面化粧台 便器		機能能品の R株	部高交換 1万~	機能制品の		非常交換 20万 機能部品の 同機	i	機能制品の	部品交換 1万~	現実が立の		申除交換 20万 機能部品の 交換		教育的なの	部品交換 1万~	機能が長の		本件交換 20万 機能部品の 交換	•
		外部排水管"		0.8万一 破損損寒、 膨胀の支援		0.8万~ 協領程序、 影響の変換0.8万		0.87~ 50.890 FM	+	0.8万~ 福養補券、 郵酬の支養0.8万		0.875~ 福興機能、 郵酬の実施0.87	,	0.87~ 51.890 58		0.8万~ 破損補係、 部件の交換		0.8万~ 破損補係、 郵酬の支援0.8万	5	0.875~ KILESO KIE	
<b>k</b> 1	ベタ	モデル 基礎 <i>(</i>	り場合	計は、	木部	Bのみ	ょとた	ょる。		一	金額は	およ	その	金額		きす。					
*1 *2 *3 *4	ベスに2階景点	基礎の 一きを まの種類の で早め	D場合 最上合うで は は は と で で に ま で に ま り に り に り に り に り に り に り に り に り に	は、こうはいたまない。	オテと場にして	Pのみつと 日 設るよう お	と時としガと、	iる。 ilはる い場は inな inな inな	ケσ 合が σ . ど 交	L 引、金 )付き 多重に 至	額は	およいはし	こその こるか レール 合が	)金額	で 15年 「車の	きす。					
イタと 3 4 た 5 6 出	ベスに22建時在西 「タレ葺路具点来日 よ	基礎の ート き替え まの場 の種類	の場合を受ける から はん こうかい こうしょう はい こうしょう いっぱい あいしょう いっぱい あいしょう いっぱい しょう	合りすは使り場所 長はメうほか整合は も	木テと場にし30化の30円の	のン目設るおで早みス安置。く改い	と時としガと修なた其すなう、すと	はまっいう 部でいるはる場のはる場ないのである。 おおいる まない ほうしゅう	ケのかがの換には	一 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	額 具 場らむて	およいは場には場には	こその こるか レーか い。数か	)金額 、	更を示 15年 「車の 。 。	:す。 :ごと )交換	が早	まる	。不	具合	
*1 *2 *3 *4 た 5 *6 出 参	ベスに22建時在西 「になりし、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは	基一き建のでのの くき でした 場類が はいました かくしょう おいまい かいこう	か場に合質しらる から 公外をででにいる からい かんりょう かんしょう かんしょく かんしゃ かんしゃ かんしん かんしょく かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ	合りすは更製品が長います。 はメラ足が整合は も 料	ホテと場にし30化 す はこのである。 は、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで	『のン目置るおで早 住るみのの とうしょう はい こうしょう はい こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん いいき かいしん かいしょう しょう しょう しょう しょう かいしょう しょう しょう しょう かいしょう かいしょう しょう しょう かいしょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう	と時としずと修な のとちょうなう くりょう	ははるいろいる、 計でいるはる場ないのでは、 計では、 計では、 計	ケーががの換には、マードがの換には、マードで	L 3 付 N 3 を N 3 を N 3 を N 3 を N 3 に 見 に 見 ここ こ	額 具 場らむて	およいは場には場には	こその こるか レーか い。数か	)金額 、	更を示 15年 「車の 。 。	:す。 :ごと )交換	が早	まる	。不	具合	
*1 *2 *3 *4 *5 出 参 「	ベスに22建時在西「にまして」と	基一きまのでのの くのほう 場換を はいまま はいましま おいましょう かいしょう かいしょう かいしょう かいしょう はいしょう はいかい はいしょう はいりょう はいしょう はいりょう はいまいま はいまい はいまい はいまい はいまい はいまいまい はいまい はいまいまいまいま	か場に合領のにある。 いい いい 単手 はんだん かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい か	合りうは使り場所 長 資 長は、ここ足方を、劣 も 料 (	ホテナを場にし30化 す (財)/	Rのみス安置。よいでは、 日設さいまでは、住住宅では、 日本のでは 日本のでは 日本のでは 日本のでは 日本のでは 日本のでは 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本の 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本の 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のでも 日本のも 日本のも 日本のも 日本のも 日本のも 日本のも 日本のも 日本の	と時としガと修なの 金田 大時でなっている かんしん かんしん ひんしん ひんしん ひんしん ひんしん しんしん しんしん	なはる場ないので、計画のは、このはないのでは、 はいののでは、 計画の という かいしょう かいりょう かいしょう いっぱん いっぱん いっぱん いっぱん いっぱん いっぱん いっぱん いっぱん	ケの かの かの かの かの かの かの りゅう かん かん かい	L 金 き い。 多 重 至 E E E E E E E E E E E E E E E E E E	額 具 場らむて アード・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	およ に はいまけい (はいまり)	こくその こくこく こくこく こくこく こくしゅう こくしゅう いきしゅう いきしょう いまり いまり いまれる こく はい こく いっぱい こく	)金額 (、糸の) (、糸の) (多の) できません (多の) できません (またい) できまま (日本代	手を示する。 車の いる。 住宅		材技行	·まる おセ:	)。不 ンタ <sup>-</sup>	具合	

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(2) b-2】 【例】

			5年	10年	15年	20年	25年	30年
床下	80m²	防腐・防蟻処理*1	15~20万	15~20万	15~20万	15~20万	15~20万	15~20万
	134 m²	屋根材(瓦)*2						
屋根	一式	雨樋						全交換
	180m²	外装材		塗り替え		塗り替え		15万 塗り替え
外壁	Toum	2 r ax 14		57万~		57万~		57万~
71' 王	230m	シーリング		打ち替え		打ち替え		打ち替え
足場代	290㎡	足場のいるものを同時に 行うとコストが削減でき		28万 25万 <sup>-3</sup>		28万 25万 <sup>-3</sup>		28万 25万 <sup>-3</sup>
養生代	290㎡	ます 足場のいるものを同時に 行うとコストが削減でき		7万		7万		7万
及工10	230111	at t		,,,		,,,		1,73
バルコニー	12㎡	防水シート		張り替え 10~25万		張り替え 10~25万		張り替え 10~25万
	一式	玄関ドア						
開口部	一式	7 11 2 Hw 34			網戸補修		クレセント等 部品交換	網戸補修
	— <u>"</u>	アルミ サッシ			0.3万~ /箇所		0.5~1万	0.3万~ /箇所
				表替え		交換		表替え
	10. 5帖	畳		5.25~10.5万		10.5~ 21万		5.25~10.5万
•	293m²	塗り壁					塗り替え 136万	
	112m²	フローリング					張り替え	
内装	2 2	クロス		張り替え		張り替え	120万	張り替え
	27m²	947		4万		4万		4万
		内部建具		部品交換 ~1万 <sup>*4</sup>		部品交換 ~1万 <sup>-4</sup>		部品交換 ~1万 <sup>*4</sup>
	12m²	台所床		173		123		張り替え
	. 2	W 未完存						26万 張り替え
	4m <sup>r</sup>	脱衣室床						8.5万
		給湯器	消耗品交換	消耗品交換	本体交換	消耗品交換	消耗品交換	本体交換
ļ		1	1.5万	1.5万	15万	1.5万	1.5万	15万
	4カ 所	換気扇			本体交換 6.5~10万			本体交換 6.5~10万
}		_			出入口付近修			本体交換
		システムバス*5			~7万			100万
ļ			水栓部品交換	水栓部品交換		水栓部品交換	水栓部品交換	本体交換
		システムキッチン	~1万	~1万	5万	~1万	~1万	60万
設備機器								(処分費含)
		洗面化粧台			部品交換 1万~			本体交換 20万
}		+		機能部品の	173.4	機能部品の		機能部品の
		便器		交換		交換		交換
				0.8万~		0.8万~		0.8万~
}		+		破損補修、		破損補修、		劣化部分の
		外部排水管*6		部材の交換		部材の交換		交換
				0.8万~	]	0.8万~		0.8万~

出典「よくわかる長もちする住宅の設計手法マニュアル」((財)日本住宅・木材技術センター)

		参考となるツール、手法、工夫、留意事	<b></b>
(2) c ] 1	保証書		
例】			
●●工務 概要	店の●年保証シ	ステムについて	
		保証基準	
1.保証期[	<b></b>		
	コ 保証期日の考え	方	
2.保証事項 判断の範			
3.保証の			
-: NISHW Y/ 4	·- <del></del>		
4.維持管理 維持管理	_		
5.定期点			
定期点検	の実施		
6.メンテナ メンテナン	ンス条項 ノスの実施と保証	E期間の関係	
7.保証責何	<b>任の消滅</b>		
8.有償メン 有償の範			
有償の範 9.事故審	西		
有償の範 9.事故審 住まい手。	囲 査 と工務店の意見	の不一致の場合	
有償の範 9.事故審	囲 査 と工務店の意見	の不一致の場合	
有償の範 9.事故審 住まい手。	囲 査 と工務店の意見	の不一致の場合保証内容及び保証期間	
有償の範 9.事故審 住まい手 免責事項 保証対象	番と工務店の意見		
有償の範 9.事故審 住まい手。 免責事項	番と工務店の意見	保証内容及び保証期間	
有償の範 9.事故審 住まい手 免責事項 保証対象 (コング)ートエ等 基礎の仕上が()	囲を と工務店の意見 保証期間	保証内容及び保証期間 保証内容及び現象	適用の除外 性能上支障のな アクラック・・・・・
有償の範 9.事故審 住まい手 免責事項 保証対象 (コング)ートエ等 基礎の仕上が()	囲を と工務店の意見 保証期間	保証内容及び保証期間 保証内容及び現象	性能上支障のな

日常点検シート	【例】				
■屋根 無し 有り 場所・詳細    屋根村の破損			口告占持	**L	
■屋根 無し 有り 場所・詳細			口市点型	() I'	
屋根村の破損					●月●日 天気
はがれ、ズレ	■屋根	屋根材の破損			場所•詳細
■天井		はがれ、ズレ			
■ 雨樋	■天井	74 m 23 10			
# 水不良		シミ			
枯れ葉、ゴミの詰まり	■雨樋	排水不良	П	П	
■外壁		枯れ葉、ゴミの詰まり			
<ul> <li><u>集</u>2、破損、はがれ、ふくれ □ □</li></ul>	■外壁	<u> </u>			
シーリングにひび、破損					
■バルコニー 無し 有り 排水不良 □ □ □		シーリングにひび、破損			
#水不良 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	■バルコ				
床のたわみ、変形 □ □ ■浴室 無し 有り ②、出入り口枠の腐れ □ □ ■内壁 無し 有り □ □ ■床 無し 有り □ □ ■給排水管 無し 有り □ □ ■基礎 無し 有り □ □ ■よ		排水不良			
窓、出入り口枠の腐れ       □         ■内壁       無し 有り □         ■床       無し 有り □         ■給排水管       無し 有り □         ■基礎       無し 有り □         ■床下       無し 有り □					
■内壁 無し 有り □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	■浴室	窓、出入り口枠の腐れ			
□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	■内壁	<u></u>			
■ 給排水管 無し 有り □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □					
■基礎 無し 有り □ □ □	■床				
■基礎 無し 有り □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	■給排水	管	無し	有り	
□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □					
	■基礎				
	■床下				
		-			
				点検者	-
点検者					
点検者	住まい方冊	子と内容を合わせ それに	占給のチェ	ックポイ	ントや保守や清掃等も記すとよい
	止よく万間	1 CL144 6 D 45 G C 4 MC	が侵ぐノノニ	) / Nº [	~ 」 ( M 1) ( 相加み 0 m ) C な v
<b>点検者</b> 住まい方冊子と内容を合わせ、それに、点検のチェックポイントや保守や清掃等も記すとよい					

	(3) a −2 <b>]</b>
	9:点検の方法を知ろう
	9、無機の方法を知づり
	日常点検
	納得いく住宅を建てて、住まい方にも気を配っていたとしても、住宅は年月と共に劣化してい
	きます。長もちさせるためには、劣化に対しての早めの対処が重要です。これは、人間の健康管
	理と同じです。早期発見、早期治療です。これに勝る物はありません。
	そこで、点検が重要となりますが、日常の清掃やお手入れで気がついたことをメモしておくこ
	とが非常に有効になります (日常点検)。そして、工務店が行う定期点検サービスの際にそれらを
	知らせることで、見逃してしまう恐れのある不具合も発見が容易になります。
	また、不具合が見つかった時、保険契約の内容によっては修理費が出ることがあります。保険
	契約の内容に注意しておきましょう。
	まずは、日常点検のコツをいくつかご紹介しましょう。
	①雨の日の点検 雨漏りや、雨水の排水の不良は、雨の日にチェックすることが有効です。激しい雨が降っている。
	雨の日が続いているといった時には、ちょっと気をつけて、周辺を見回してみましょう。
	雨漏りを発見した場合には、施工者に連絡をして、早めに対処しましょう。
	敷地内の水はけが悪く、水たまりができていたり、雨水排水口があふれていたりすると、家の
	周囲に湿気がたまりやすくなり、家を傷めます。発見したら、排水溝の掃除を行うなど手入れを
	しましょう。また、庭や敷地内の水勾配の確保ができていない場合もあります。あまりにひどい
	しましょう。また、庭や敷地内の水勾配の確保ができていない場合もあります。あまりにひどい場合は、工務店に相談して、対応を相談しましょう。
	場合は、工務店に相談して、対応を相談しましょう。
出典	
出典	場合は、工務店に相談して、対応を相談しましょう。

	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	[(3) a-3]
	②その他、建具や設備機器など、日常動かしているものに対しての点検
	建具や設備機器は、不具合があると、日常生活の中で気がつくものです。こういったものは放
	置せず、すみやかに工務店、メーカーに連絡しましょう。
	また、戸車などの建具の金物は、使っているうちにすり減るので、定期的に取り換える必要が
	あります。
	建具の点検
	開閉しにくいといった状態やねじの緩みを放置しておくと、建具金物を交換する必要が出てくる場合があります。こうなると、補修にもかなりのコストがかかってきますので、早めに解消しておくことが重要です。
	不具合の内容
	・ 玄関ドア、引き戸の開閉に問題はないか (軸組が変形している可能性有り)。 ・ 窓やサッシの開閉に問題はないか (軸組が変形している可能性有り)。
	・ 鍵のかかりに問題はないか。
	出典「住まい方 manual ・・・住まいを長もちさせるために・・・」((財)日本住宅・木材技術センタ・
	TX Eggs 23 marray Eggs 5 C 6 2 C 6 C 5 C 5 C 7 C 7 C 7 C 7 C 7 C 7 C 7 C 7

[ (3	3) a -4]
	水回りの点検
	不具合の内容 ロキッチン
	・蛇口からの水漏れはないか。
	・排水に異常はないか。 ・ 換気扇に異常はないか。
	・シーリングが劣化していないか。
	・コンロの点火はスムーズか。 ・扉の開け閉めに問題はないか。
	・流し台の下が濡れていないか。
	□私の家はLP ガスです。 LP ガスの場合、空気より重いため下にたまるので、ウチワなどで掃き出すとよいでしょう。箒などではき
	出すと、こすれる時に静電気を起こす可能性があります。
	□私の家は都市ガスです。 空気より軽いため天井に近い窓をあけるとよいでしょう。
	・ガス臭くないか。
	ガス漏れ箇所が分かる場合は、その元栓を閉め素早く換気します。 もし、夜にガス漏れが発生した場合、慌てて電気や換気扇を付けないでください。暗いからライターを付
	けるのもいけません。
	スイッチの火花で引火することがあります。静かに窓を開けましょう。
	<ul><li>□浴室</li><li>・タイルにひび割れはないか。</li></ul>
	・床や壁にひびわれはないか。 ・蛇口から水漏れはないか。
	・排水に異常はないか。
	・ 木製敷居に腐れはないか。 ・ 虫が出ることはないか。
	<ul><li>□トイレ</li><li>・水はきちんと止まっているか。</li></ul>
	・便座にがたつきはないか。
	<ul><li>・配管からの水漏れはないか。</li><li>・排水に異常はないか。</li></ul>
	<ul><li>□洗面、洗濯</li><li>・洗面ボウルにひび割れはないか。</li></ul>
	・蛇口からの水漏れはないか。
	・排水に異常はないか。 ・洗面台の下が濡れていないか。
	Transit to to to the commission of the total commission of the com
出典	「住まい方 manual ・・・・住まいを長もちさせるために・・・」((財)日本住宅・木材技術センタ

	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(3) b】予測事象リスト
	予測事象を予め知らせることによりクレーム防止になる。
	住まい手からのクレームを予測事象項目リストに反映させ改善を図る。
	【例】
	・建具が梅雨時にきつくなることがあり、そのまま使い続けると建具が傷む
	・無垢の床板の透き
	・梁の割れ
	・荷重の変化による2年目以内の床の軋み音、建具機構の違和感
-	【(3) c】禁忌行為事項リスト
	禁忌行為により、発生する可能性のある不具合を明記する。
	例
	・点検時に基礎のまわりにものを置いている。
	→蟻害発見が遅れる、床下換気量低下。
	・基礎を擁壁代わりに使用し、水をためる。
	→コンクリートの劣化、土台の腐朽。
	・壁に板を打ちつけて物置台にする。
	→防湿シート、防水シートを破り雨漏り。
-	【(3) d】取扱い説明書(設備機器等)の保存について
	住まい手が取り扱い説明書を紛失する事を想定し、建材メーカー等の Web サイトから、予め取り扱い
	明書をダウンロードし、住宅履歴情報として保存しておく。
	設備機器の不具合が発生し訪問する際に必要箇所をプリントし再度説明することが可能となる。
	Kimpany 1 Kan har own of a special series of the control of the co

###項目 参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(3) e -1】住まい手とのコンタクトを継続する工夫

○季節の挨拶
・暑中見舞いハガキ、年賀ハガキ等
・盆暮れの挨拶、カレンダー等の贈答品による挨拶

○情報提供リーフレット、メールマガジン等、持参アイテム・郵送アイテムの作成、ホームページ開設
<情報の内容例>
日常の家事に役立つ情報
住まい手訪問記等、物件紹介
物件見学会案内

○イベント開催
<イベントの内容例>
住まい方説明講習会(保守・補修セミナー)、新製品紹介、現場見学会、旅行、料理教室等

【(3) e -2】住まい方冊子・リーフレット

コーキング材等の補修材料、ドライバー等の補修用具、その他掃除用具等を一緒に渡してもよい。

- ・湿度に対する注意事項
- ・台風・地震・積雪への備えと注意事項
- ・火災への注意事項
- ・季節の変わり目の注意事項
- ・家具・設備機器購入時の注意事項
- 購入家具・設備搬入時の注意事項

## その1:湿気と水分は木造住宅の敵!

木造住宅の構造躯体である木材は、腐れ(腐朽)やシロアリによって劣化してしまいます。これらの現象は、森の中では、倒れた樹木が分解されて土に選る過程を受け持つ重要なものですが、住宅の中で起こると大きな問題となります。こういった劣化の主な原因は水分です。まず、水漏れ、結露、換気不足などで湿気がたまり、カビ害が出る。このような状態が長く続くと、腐れ等の問題が出てくるわけです。

したがって、住まい方の第一は、湿気を家の中にため込まないことです。家の中というのは、床下や小屋裏も含めてです。長もちしている伝統的な日本家屋を思い出してみましょう。軒が深く、雨が建物にかかりにくく、床下もオーブンで風が通ります。また、開口は障子やふすま、木戸で気密性もなく、室内も風通しが良いですし、水回りは一箇所に集められて土間となっていて、湿気がこもりにくくなっています。現在の住宅は、快適性を求めたため、これとは全く反対の状況になっていると言えます。ですから、いっそう住まい方が重要になってきます。

	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
(3)	) e-3】住まい方冊子・リーフレット (その2)
	今すぐにできる湿気対策
	水蒸気の発生を抑える。
	洗濯物を室内で干さない。
	燃焼型ストーブの場合、換気を十分に行う。
	ストーブでお湯を沸かさない。
	大量の湯気が出るときは、換気扇を必ず使用する。
	換気経路の確保
	床下換気口の前に物を置かない。植栽を植えない。
	換気扇を清掃する。
	換気の入り口と出口を確保する。
	空気流通促進
	押し入れに物をつめこみすぎない。
	家具と壁の間を 5cm ほどあける。
	サーキュレーターを使用し、空気を攪拌する。
	湿気水分に対して気を付けていても、それだけでは不足です。シロアリにとっては、湿気水分
	よりもえさがある方の影響が大きいのです。シロアリが喜ぶえさを家から遠ざける事が重要です。
	今すぐにできるシロアリ対策
	シロアリの餌を建物に近づけない
	建物周囲に果樹を植えない
	木材を建物周囲に置かない
	家の周囲に長年置きっぱなしになっている木材はないか?
	<b>鉢植えを置いている棚が常に湿っていないか?</b>
	収納庫、下駄箱の中に長年置きっぱなしになっているものはないか?
	- 「住まい方 manual ・・・・住まいを長もちさせるために・・・」((財)日本住宅・木材技術
出典「	Edit CROSC CONCORT 1 (WI) ATTER THINK
	できる公的資料
き考に	できる公的資料
*考に「住ま	

	[	【(4) a】 点検シート									
点	住言	住まい手が理解しやすいように工夫。									
修	   カーボン式2枚綴りとするなど、住まい手と工務店とが同時保管の工夫が必要。										
の											
;	【例】										
•	LV3										
		引き渡し日			,	/// /X +K E					
				カ月点検	月点検			青任者印 :		担当者印	
	お客様名										
		点検日									
		点検者									
		点検	箇所	1 ± 881° → 6 88 88	点検区	内容			常	チェッ	ック欄
				1玄関ドアの開閉 2●●の開閉	F <u></u>			<u>有</u>	無無		
				3照明器具の転信				有	無		
		h	<b>並</b> ⊓	4排水の通水状況 5・・・	况			<u>有</u>	無無		
		71	·部	7				有	無無		
				8			<u>有</u>	無無			
				9			<u>有</u>	<u>無</u> 無			
				1●●の開閉				有	無		
				2照明器具の点別3キッチンの給排				有 有	無無		
				4				有	無		
		内	部	5···				<u>有</u>	無無		
				7···				有 有	無無		
				9				有	無無		
				10			有	無			
		室名		内容							
		判定			[-	お客様サイ	`,				
		□問題あり	ません。 点検は●⁴	年です。		13 <del>1</del> 1					
		口次回の点	検前に補	修が必要です。	,  -	点検日にち					
		口今すぐ補	修が必要	です。							
	L										

判定によっては、修繕等見積もり依頼書や修繕等依頼書をその場で渡し、円滑に、補修、もしくは修繕工 事を実施する。

針項目		参考となるツー	・ル、手法	云、工夫、督	留意事項		
	【(4) b 】補修・修繕	報告書					
	【例】						
		<b>7</b> 本 <i>K</i>	z _ //文《羊;	<b>地生</b> 事			1
	引き渡し日	<b>*</b>	፩•修繕 <u>:</u> -	拟口音			
		担当者印	受付者印	訪問者印	完了印	完了確認	履歴記入者印
				•			
	お客様名 点検日		-				
	点検者		]				
	補修・修繕内容	工事者名		工事内?	容	完了日	備考
			<u> </u>				
			お客様も	ナイン			
			完了日に	こち			

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(4) c 】点検日程調整用ハガキ【例】
	(希望日を複数書き込めるようにし、調整の手戻りを防ぐ。)
	定期点検日の予約
	お名前
	ご住所
	電話番号
	● ● 工務店
	点検時間 ●:●●~●:●● 休日 ●曜日
	点検週間は●日から●日です
	点検ご希望日を第3希望までお知らせ下さい。
	第1希望日     口午前     口午後       第2希望日     口午前     口午後
	第3希望日 口午前 口午後
	気になるところ
	□屋根   □外壁
	ロ内部壁
	口風呂
	口洗面所口その他
	申し込み締め切り ●月●日
	ありがとうございました。連絡をお待ち下さい。
	【(4) d 】 点検お知らせハガキ【例】
	(受け取った住まい手が点検希望を工務店へ電話連絡)
	(人)がなった住る( )が (所以的主と工房)は 一個的だ別)
	●年目点検のお知らせ
	●●様
	●年●月●日にお引き渡し後、いかがお過ごし でしょうか。
	●月に●年目点検月を迎えます。つきましては、
	●●工務店にて無料点検を行いますので、下記 フリーダイヤルにて、点検希望日をお知らせ下さ
	lv <sub>o</sub>
	フリーダイヤル
	0120
	点検時には、点検シートが必要です。お引き渡し時にお渡しして
	おります点検シートをご用意くださいますようお願いいたします。 なお、電話連絡時に住まいてついて気になっていらっしゃること
	がございましたら、ご遠慮なくお申し出下さい。 ご連絡お待ちしております。 ●●工務店
	こ左中国の17 つしての7 か 7 。 ▼▼上 173 旧

	<b>*</b>	*考となるツール	、手法、工夫、留意事項	Į				
)	【(5) a 】連絡受付カート	べつくり手管	等用)					
诗点	【例】							
と修								
等の		連絡受付カード(つくり手用)						
施		受付者印 担当	者印 訪問者印 完了印	完了確認	履歴記入者印			
		<u> </u>		•				
	連絡者住所							
	電話番号 自宅 携	带						
	何が、どこが	いつから	どうた	<b>ぶった</b>				
		メモ(他の	気になる部分等)					
	緊急度判定							
	<u>過去の不具合履歴</u>		引き渡し日					
	<u>担当者</u>		<u>訪問スケジューノ</u>	L				
	補修・修繕内容	工事者名	工事内容	完了日				
					備考			
					備考			
					横考			
					備考			
					備考			
	お客様サイン		完了日にち		備考			
	お客様サイン		完了日にち		備考			

指針項目			参	考となるツール	、手法、工夫、留意事項	Į.		
	[(5) b]	連絡受付	カード	(住まい手)	刊)			
	【例】							
								_
				連絡受付力	カード(住まい手用)			
	緊急電				ᄣᄣᄱᄱ			
	•	上猕占		<b>D-000</b>	営業担当者 工事担当者			
					— , . <b></b>			
	ご自分の 連絡者:		ええ下さい		<u>電話受付者</u>			7
	ご住所		携	帯				
		点について						_
	2107	何が、ど	こが	いつから	نغ	うなった		$\exists$
								+
				メモ(他の				-
								_
		節囲でお答え						
		1						_
	過去の何	修繕履歴						
	修繕スク	<u>ケジュールの</u>	ご要望を第	54希望まで教え	てください			$\neg$
	1	月	日	曜日	~	AM	PM	
	2	月	日	曜日	~	AM	PM	
	3	月	日	曜日	~	AM	PM	
	4	月	日	曜日	~	AM	РМ	
	【(5) c】 3	 支援事業	者によっ	る支援内容				
		資料末						

指針項目			参考となるツール、手法、工夫、留意事項						
(7)									
住宅履	[(7	【(7) a】図面データ管理							
歴情報	既存不適格対応・リコール製品や部品への住宅履歴情報の活用のため、商品名・建材メーカー名の情報が								
の整	掲載	掲載されている仕様書を保管する必要がある。							
備・蓄	【例								
積と活	図書		明示すべき事項						
用		付近見取図	方位、道路及び目標となる地物						
		配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置、申請に係る建築物と他の建築物と						
			の別及び配管に係る外部の排水ますの位置						
		仕様書(仕上	部材の種別、寸法及び取付方法						
		げ表を含							
		む。)							
		各階平面図	縮尺、方位、間取り、居室の寸法、階段の寸法及び構造、廊下及び出入口の寸法、段差の						
	図   位置及び寸法、壁の種類及び位置、通し柱の位置、筋かいの種類及び位置、開口部の位								
	Ш	床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式						
	・ 二面以上の立 縮尺並びに小屋裏換気孔の種別、寸法及び位置 計 1 天 1 天 1 天 1 天 1 大 1 大 1 大 1 大 1 大 1 大								
	算	面図							
	書		縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出、小屋裏の構						
		計図	造、各階の天井の高さ、天井の構造、床の高さ及び構造並びに床下及び基礎の構造						
			縮尺、構造躯体の材料の種別及び寸法並びに床下換気孔の寸法						
			縮尺並びに構造躯体の材料の種別及び寸法						
			縮尺並びに構造躯体の材料の種別及び寸法						
			縮尺並びに断熱部その他の部分の材料の種別及び寸法						
		各種計算書	構造計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容						

## 【(5) c 】支援事業者による支援内容紹介

平成 21 年度にいわゆる長期優良住宅法が施行されたが、それに先がけて行われた、長期 優良住宅先導的モデル事業では、大手住宅メーカーや以前から中小工務店向けのサービス を行ってきた建材メーカー等が立ち上げた新たなサービスのほか、中小住宅事業者自身が 単独で、あるいはグループで連携して、設計、事務手続き、住宅履歴情報の蓄積、流通等のソフト面に取り組むといった新しい動きの存在が確認された。

中小工務店への支援は、従来、資材提供を中心に行われてきたが、モデル事業においては、それらに加え、長期優良住宅に求められる性能確保や維持管理、住宅履歴情報管理、各種手続きのサポート等に関する支援の仕組みが広がりつつある。

モデル事業でみられた具体的な支援内容の一覧を表に示す。

表 工務店等支援内容(長期優良住宅先導的モデル事業の提案内容より作成)

分類	サービス項目	具体的内容
	履歴情報保管	設計時データの保管、工事記録システムの構築、履歴情報管理・更新・ 保管、工務店倒産時の情報継承サポート
維持管理	維持管理サービス	維持管理計画書の作成サポート、点検リストの配付、点検システム(点 検用往復ハガキの活用、自動点検通知)の提供、工務店倒産時の維持 管理サービス引継ぎサポート
	その他住生活関連サービス	修理業者連絡リストの提供、24時間コールセンターの設置、住まい手 への維持管理講座の開催
	構造設計	構造計算書の作成代行
	確認申請	申請書の作成相談、作成代行
各種手続	性能表示制度	申請書の作成相談、記入例の提供
	長期優良住宅	申請書の作成相談、記入例の提供
	住宅ローン	申請書の作成相談
営業	ツール提供	営業マニュアル、パンフレット・リーフレット・書籍の配付、現場シート・のぼりの提供、工務店向けホームページの提供、情報発信、イベント開催
	住宅展示場提供	
	HP作成支援	ホームページ作成、製作業者紹介
	工法の提供	特定の工法の提供
	設計ルールの提供	設計マニュアルの配付、研修会の開催
=n.=1	プランチェック	意匠設計と構造設計のすり合わせ、設計ルールのチェック
設計	各種性能仕様相談	構造、温熱、設備関連の相談
	専用CADの利用	構造CADやプレカットCAD、見積もりCAD、履歴管理等との連動
	設計士紹介	工務店への設計士紹介
見積	見積サービス	見積もりCADの提供、履歴管理等との連動
	施エルールの提供	施工マニュアルの配付、研修会の開催
施工	資材の提供	資材購入の義務、特定の工法の提供との連動
	共同仕入れ	木材や、特定の資材・設備の共同仕入れ
	工務店への運転資金融資	
金融	完成保証等の仕組み	
	出来高入金制	
	残存価値査定	残価査定、融資の提供
既存住宅	賃貸斡旋サービス	同じネットワーク内の空き家情報の蓄積と情報公開
流通等	買取保証	
人材育成	勉強会・研修会の開催	経営講座、技術研修会等の各種勉強会の開催
その他	住まい手への情報サービス	新聞配信、住まい手向けホームページの開設運営、住宅ローンの斡旋

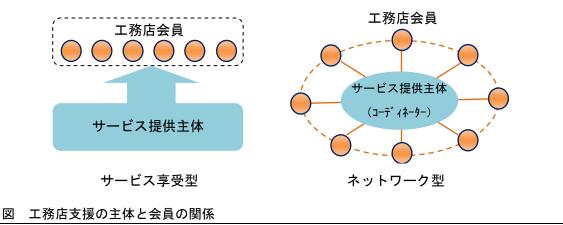
出典「長期優良住宅先導的モデル事業提案内容とりまとめ」平成22年2月 (独)建築研究所

「長期優良住宅先導的モデル事業提案内容とりまとめ」では、工務店等支援の体制を、サービス提供主体によって次のように分類している。

表	工務店等支援の主体の分類	
12	上がかけ <del>マーメ 1を 0.7 T 1か 0.7 71 た</del> り	

大分類	小分類
	業界団体による工務店支援
①業界団体等による支援	公的機関主体による工務店支援
	建材・部品メーカーによる工務店支援
②建材メーカー等による支援	資材流通業者による工務店支援
③大手工務店による支援	大手工務店による工務店支援
	工務店連携による工務店支援
④工務店等の連携による支援	建築家による工務店支援

これを工務店から見ると、支援主体がサービスを提供するという仕組みの「工務店から見たサービス享受型」と、コーディネーターは存在するものの、特定のテーマや問題意識を共有化したメンバーによるネットワークの傾向が強い「工務店ネットワーク型」に大きく分けられる(下図)。上表の①、②はサービス享受型であり、④はネットワーク型である。③は相互扶助の仕組みが強い場合はネットワーク型となり、会員工務店の関係が薄い場合はサービス享受型となる。



出典「長期優良住宅先導的モデル事業提案内容とりまとめ」平成22年2月 (独)建築研究所

これらの事を参考に、自社の不得手な業務や体制に見合った支援内容を選択し、サービスを受けることによって、維持管理業務、住宅履歴情報の保管・活用を健全に行うことが可能となる。